

Protokoll til årsmøte 2022 for Eirik Raudes Vei 56 Sameie

Organisasjonsnummer: 998535581

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mai kl. 18:00 til 27. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 24. mai 2022, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder, protokollfører og protokollvitner

Styret foreslår Maria Tishkova som møteleder, Karoline Trollvik som protokollfører og Karoline Trollvik og Thomas Bratsberg som protokollvitner. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Møteleder, protokollfører og protokollvitner er godkjent som foreslått

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (i vedlegg).

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 30.000 kr.

Forslag til fordeling:

Styreleder - 15.000 kr

Styremedlem - 7.500 kr

Styremedlem - 7.500 kr

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 30.000 kr.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Valg av tillitsvalgte

Vi er et lite sameie, der styreansvaret går på omgang.

Styret foreslår Mats Flaathen, Michael Bikoulis og Tom Daniel Grande som kandidater til styreleder.

Siden årsmøtet 2021 har styremedlemmet Jonas Stenseth solgt sin leilighet, og varamedlemmet Karoline Trollvik fungerte som styremedlem. Både hun og styremedlemmet Thomas Bratsberg er villige til å fortsette som styremedlemmer. Maria Tishkova har vært med i styret både som medlem og leder i flere år og har ikke kapasitet til å fortsette, men er villig til å stille som varamedlem og ellers hjelpe til ved behov.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Michail Bikoulis (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Michail Bikoulis

Thomas Bratsberg

Mohamed Reda Dahay

Mats Olav Rasmussen Flaathen

Tom Daniel Grande

Maria Schreiner

Maria Tishkova

Karoline Sofie Trollvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Bratsberg (6 stemmer)

Karoline Sofie Trollvik (5 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Michail Bikoulis

Thomas Bratsberg

Mohamed Reda Dahay

Mats Olav Rasmussen Flaathen

Tom Daniel Grande

Maria Schreiner

Maria Tishkova

Karoline Sofie Trollvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mats Olav Rasmussen Flaathen (3 stemmer)

Maria Tishkova (3 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Michail Bikoulis

Thomas Bratsberg

Mohamed Reda Dahay

Mats Olav Rasmussen Flaathen

Tom Daniel Grande

Maria Schreiner

Maria Tishkova

Karoline Sofie Trollvik

6. Renovere fasade og/eller bygge ut balkonger

Sameie har lenge diskutert innsettelse av balkonger. Ved utbedringer i 2016 ble sameiet tipset uformelt om at fasaden bør sjekkes. Under årsmøtet 2021 var et forslag om utbygging av balkonger fremmet, men ikke vedtatt, fordi det var usikkerhet om behov for renovering av fasade og ønske om å etterisolere bygget. Det ble bestemt at

sameie bestiller først en vurdering av fasaden for å unngå å hasterenovere i tillegg til utbyggingen av balkonger. Vurderingen var gjennomført etter årsmøtet 2021 og i rapporten (se vedlegg) fremgår det at det er behov for rehabilitering, men det er ikke kritisk. Leilighetene fyres med strøm og etter prishoppet i vinter 2021-2022 ble det mer aktuelt å etterisolere og skifte vinduer. Vinduene i 2. og 3. etasje er fra tidlig 80-tallet (over 40 år gamle), vinduene i 1. og 4. etasje er antatt å være fra 2006 (snart 20 år gamle), unntatt takvinduene som er fra 2014. Det anbefales å skifte ut vinduer etter 20 år.

Styret har fått 2 tilbud for balkonger før årsmøtet i 2021 (se vedlegg). Styret har også fått flere tilbud for fasaderenovering med etterisolering og utskifting av vinduer med varierende pris og omfang. Tre av disse tilbudene er vedlagt.

Utbedringene kan utføres i en rekkefølge, men dette gir oss flere nye utfordringer. Hvis vi setter inn balkonger først, da har vi ikke råd til etterisolering etter å ha tatt opp lån for balkonger og ellers vil isoleringen minske balkongens areal noe (det legges ca 10 cm isolasjon utvendig på veggene). Hvis man renoverer fasaden først, da har man ikke råd til balkonger og utbyggingen kan i teorien ødelegge etterisoleringen noe.

På forrige årsmøtet var det derfor diskutert at det er best å bygge ut balkonger og etterisolere samtidig, fordi man kan unngå utfordringene beskrevet over og spare på bl.a. stillas.

Ved innhenting av tilbud for fasaderenovering/etterisolering ble det opplyst at sameie ønsker et prisestimat for pakkeløsning med balkonger. Ingen av tilbydere kunne både bygge ut balkonger og renovere fasaden selv, flere mente at det er best å la balkongekspert stå for denne delen av prosjektet, men det er mulig å samarbeide eller hente inn underleverandører. Styret ser behovet for en prosjektleder/byggeleder.

Et av tilbudene for etterisolering skiller seg ut både på pris og kvalitet, Oslo Fasade AS - estimert pris er på 1.000.000 kr (ink. MVA) + pris for 42 vinduer. Man kan kjøpe et vindu som privatperson for ca 5.000 kr, dette vil være rundt 200.000 kr (ink. MVA) for 42 vinduer, men styret antar at man kan få kvantums- og leverandørrabatt ved bestilling via byggefirma som vil etterisolere.

Når det gjelder balkonger, ser Balkongteam AS sitt tilbud lovende ut. Det er på ca 1.000.000 kr (ink. MVA, i 2021 priser).

1) Fasade + balkonger sammen

Disse to prosjektene sammen vil koste ca 2.200.000 kr (uten eventuell innsparing ved samtidig gjennomføring og rabatt for vinduer - mao med margin). Sameie pr dags dato har ca 260.000 kr på konto og lån fra Obos Bank på ca 270.000 kr. Obos Bank kan låne sameiet opptil 300.000 kr pr enhet, dvs 2.400.000 kr totalt inkludert eksisterende lån. Det betyr at med lånet fra banken og litt egenkapital har sameie mulighet til å

gjennomføre begge prosjekter. Dette vil medføre økte felleskostnader. I dag betaler vi 3.760 kr pr mnd totalt for 8 enheter for å dekke lånet vi har allerede. Ved å ta opp lån på 2.400.000 vil dette beløpet øke til 14.056 kr pr mnd for 8 enheter. **Dette vil gi husleie på ca 4.200 kr pr enhet pr mnd.**

Oslo kommune gir støtte for isolasjon og utskifting av vinduer (se vedlegg). Vi kan få tilskudd på 20% av kostnadene, dvs 200.000 kr hvis vi tar Oslo Fasade AS sitt tilbud som eksempel. Vi kan bruke disse midlene for å betale ned på lånet vi kan ta fra Obos Banken. **Da vil husleie gå ned fra 4.200 kr til 4.040 kr pr enhet pr mnd.**

2) Kun fasade og vinduer

Prosjektet basert på prisestimatet fra Oslo Fasade AS og eksisterende lån vil utgi lån på 1.470.000 kr. **Dette vil gi husleie på ca 3.500 kr. Etter tilskudd fra kommunen vil husleie være på ca 3.350 kr pr enhet pr mnd.**

3) Kun balkonger

Prosjektet basert på prisestimatet fra Balkongteam AS og eksisterende lån vil utgi lån på 1.270.000 kr. **Dette vil gi husleie på ca 3.350 kr pr enhet pr mnd.**

Sameie har da flere muligheter:

1. Sette husleie til ca 4.100 kr og gjennomføre utbedringene samtidig
2. Sette husleie til ca 3.400 kr og gjennomføre et av prosjektene
Sette husleie til ca 3.400 kr for å øke egenkapitalen og gjennomføre utbedringene
3. senere
4. Ikke øke husleie og ta saken opp igjen neste år

Forslag for For/Mot avstemningen:

For - Renovere fasade og bygge ut balkonger, samtidig eller i rekkefølge

Mot - Ikke gjennomføre noen utbedringer

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 6
Antall stemmer mot saken: 0
Antall blanke stemmer: 0
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret henter inn kombinert tilbud fra Oslo Fasade AS og Balkongteam AS og kaller inn til ekstraordinært årsmøte for siste avstemning hvis total kostnad ikke overstiger 2.200.000 kr ink. evt. prosjektleder kostnad.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Kun renovere fasade (etterisolere og sette inn nye vinduer)

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 3:

Kun bygge ut balkonger

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 5
Antall stemmer for vedtak 2: 0
Antall stemmer for vedtak 3: 1
Antall blanke stemmer: 0
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Parkeringsplass og sykkelbod

Per i dag har sameiet 3 parkeringsplasser som er disponert til bruk. I dag koster leie av en parkeringsplass 500 kr i måneden. Ønsker man å leie parkeringsplass må man ta kontakt med styret. Per i dag disponeres en parkeringsplass.

I sammenheng med fasaderenovering og evt balkongutbygging, foreslås det å bygge ut sykkelbod. Kostnaden på dette antas å ikke være veldig høyt, og man kan få tilskudd fra Oslo kommune. Det er flere løsninger for dette. En mulighet er å bygge ut utebod slik at hver eier får en liten del av boden selv, der det evt blir plass til sykkel i høyden. Evt er det mulig å fortsette med sykkelbod, bare utvide denne. Uansett hvis sykkelboden skal gjøres noe med er forslaget å ta plass fra en parkeringsplass slik at boden blir større. Oslo fasade AS har mulighet til å utføre dette hvis de vinner anbudet med renovering (se vedlegg under fasade og renovering).

Forslag til vedtak:

Bygge og utvide sykkelbod der arealet til en parkeringsplass blir brukt. Ta saken opp i ekstraordinært årsmøte ifm fasade/balkong-prosjektet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Dugnad

Det er ikke stort av vedlikehold som behøves å gjøres i sameiet. Allikevel er det behov for å fjerne løv rundt bygget og kaste evt greiner som har falt ned fra trærne. I tillegg er det flere gjenstander i sykkelbod som har stått der lenge. Det foreslås derfor å ta en dugnad før sommeren og evt en på høsten til opprydning.

Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Plenklipping

Plenen utenfor blokken må klippes jevnlig for å vedlikeholdes. Dette skjer ikke av seg selv, og derfor foreslås det å lage en liste over beboere som kan stå for plenklipping for våren/sommeren. Plenen bør klippes minst annenhver uke.

Forslag til vedtak:

Lage liste over plenklipping hvor beboere har ansvar for plenklipp annenhver uke.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Fjerne sykler som ikke er i bruk fra sykkelboden

Vi har flere gamle sykler parkert i sykkelboden, det ser ut som at ingen bruker de og de tar bare opp plass. Styret foreslår at beboere som bruker sykkelparkeringen sier ifra til styret hvilke sykler bør beholdes, og styret kaster/gir bort de syklene ingen vil ha.

Forslag til vedtak:

Gamle sykler gis bort eller kastes etter 1. juni

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innsparingsmuligheter

1. TV/nett

Styret har vært kontaktet av Home Net ifm fibernettutbygging. Sameie kan spare på fellesutgifter ved bytting av nettleverandør, spesielt hvis flere andelseiere ikke trenger en pakke TV+nett og bruker kun internett. For eksempel, Obos OpenNet tilbyr basisavtale for internett med god hastighet, med mulighet for å tegne TV-abonnement for de som trenger det.

2. Forsikring

Styret har vært kontaktet av et forsikringsselskap med tilbud om ny forsikring. Styret vil undersøke om sameie kunne byttet forsikringsleverandør.

3. Rottegift

Sameie har lenge hatt en avtale med Rentokill for utplassering av rottegiftbokser. Styret foreslår å kansellere avtale og se an om vi trenger tiltak for rotter.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker og informerer sameie om innsparingsmuligheter

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Opprusting av veien til eiendommene

Nabolaget har gjennomført 2 veimøter siden forrige årsmøte, og styreleder var tilstede. Snømåking og opprusting av vei var diskutert. Nabolaget har nå en traktor for snømåking, og alle er velkomne til å få opplæring og kjøre traktor om vinteren. Eiere ble også enige om at veien må utbedres og dette vil finansieres kollektivt (vi gjør mest mulig selv) - for sameie betyr dette 3.500 kr høst 2021 (allerede utbetalt) og 4.000 kr vår 2022, 7.500 kr totalt. Prosjektet vil ta maks 1 uke og er planlagt i uke 34 (22.-28. august). Referat fra første veimøte med mer informasjon er vedlagt (møteleder har ikke sendt ut referatet fra vårens veimøte ennå, men da var det kun prosjektets dato diskutert).

|

Forslag til vedtak:

Sameie er informert om veiopprusting

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Thomas Bratsberg

Kaolu TolliK